
04009351011950008



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ **Αρ. Φύλλου 935**

10 Νοεμβρίου 1995

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθ. 33687

Έγκριση πραγματοποίησης μεταφοράς συντελεστή δόμησης ακινήτου που βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου σχεδίου του Δήμου Βέροιας, οδός Θερμοπυλών Ο.Τ. 429.

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜ. ΕΡΓΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του Ν. 2300/1995 «Μεταφορά συντελεστή δόμησης και άλλες διατάξεις» (Α' 69) και ειδικότερα τα άρθρα 2, 4, 5, 15, 16, 17, 18 και 21 (παρ. 6 και 7).

2. Τις διατάξεις της παρ. 1 (εδ. ιδ) του άρθρου 23 του Ν. 1558/1985 «Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα» (Α' 137).

3. Τις από 27.12.93 (αρ. πρωτ. 38523) και από 24.5.95 (αρ. πρωτ. 33687) αιτήσεις του ιδιοκτήτη του ωφελουμένου ακινήτου Ευαγγελίας Κώτελη, συζύγου Κωνσταντίνου Βαφειάδη.

4. Τις από 28.1.94 (αρ. πρωτ. 10715), από 20.7.94 (αρ. πρωτ. 15904) αιτήσεις ιδιοκτητών των ονομαστικών τίτλων με αρ. 6950 και 7191, Χρυσούλας Γαβριηλίδου-Τσαγκοπούλου και Ελένης Αράδα-Γαβριηλίδου.

5. Την 33/31.8.95 σύμφωνη γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

1. Εγκρίνεται η πραγματοποίηση μέρους της μεταφοράς συντελεστή δόμησης που εγκρίθηκε με το από 28.1.93 Π.Δ/γμα ΦΕΚ 111Δ/17.2.93 και συγκεκριμένα για 49 τ.μ. και 5,64 τ.μ. ορόφων από το βαρυνόμενο ακίνητο, στο οποίο υφίσταται κτίριο που έχει χαρακτηρισθεί ως διατηρητέο και το οποίο βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου σχεδίου του Δήμου Θεσσαλονίκης, για το οποίο έχουν εκδοθεί οι με αρ. 6950 και 7191 ονομαστικοί τίτλοι δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης για 49 και 5,64 τ.μ. αντίστοιχα υπέρ Χρυσούλας Γαβριηλίδου-Τσαγκοπούλου και Ελένης Αράδα-Γαβριηλίδου κυρίων και δικαιούχων της μεταφοράς συντελεστή δόμησης του βαρυνομένου ακινήτου, σε ωφελούμενο ακίνητο με χρήση κατοικίας, για το οποίο σύμφωνα με το 1129/11.5.95 έγγραφο του Τμήματος Πολεοδομίας του Δήμου Βέροιας συντρέχουν οι προϋποθέσεις των παρ. 2 και 3 της ενότητας Α του άρθρου 4 του Ν. 2300/1995 και για το οποίο έχει υποβληθεί πλήρης μελέτη στην αρμόδια κεντρική υπηρεσία πριν από της 30.5.94 και το οποίο βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου σχεδίου του Δήμου Βέροιας φερόμενο ως ιδιοκτησίας Ευαγγελίας Κώτελη, όπως το ωφελούμενο ακίνητο φαίνεται με τα στοιχεία (Α Β Γ Δ Ε Α) στο σχετικό πρωτότυπο διάγραμμα σε κλίμακα 1:200, που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την 33687/1995 πράξη του και που αντίτυπό του σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύεται με την παρούσα απόφαση και στο οποίο η συνολική πρόσθετη επιφάνεια που εγκρίνεται να δομηθεί επιπλέον αυτής που επιτρέπεται σύμφωνα με τους όρους δόμησης που ισχύουν στην περιοχή είναι 229,386 τ.μ.

2. Τα ειδικότερα στοιχεία του βαρυνομένου ακινήτου το οποίο βρίσκεται εντός περιοχής που καλύπτεται από το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας ακινήτων και η εκτίμηση της αξίας του γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 21 του Ν. 2300/1995 είναι τα εξής:

α. Θέση ακινήτου: Σβορώνου 4 και Πτολεμαίων 1, Θεσσαλονίκη

β. Επιφάνεια ακινήτου: 315,26 τ.μ.

γ. Συντελεστής δόμησης: 4.2

δ. Ποσοστό επιτρεπόμενης κάλυψης: 70%

ε. Αξία ανά τ.μ. γης: 251.720 δρχ.

στ. Συντελεστής εμπορικότητας: 3,5

3. Τα ειδικότερα στοιχεία του ωφελουμένου ακινήτου, το οποίο βρίσκεται εντός περιοχής που καλύπτεται από το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας ακινήτων και η εκτίμηση της αξίας του γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 21 του Ν. 2300/1995 και του οποίου οι όροι δόμησης αναφέρονται στο με αρ. 1129/11.5.95 έγγραφο του τμήματος Πολεοδομίας Δήμου Βέροιας είναι τα εξής:

α. Θέση ακινήτου: Οδός Θερμοπυλών, Ο.Τ. 429, Βέροια

β. Επιφάνεια ακινήτου: 639,53 τ.μ.

γ. Συντελεστής δόμησης: 1,2

δ. Ποσοστό επιτρεπόμενης κάλυψης ισογείου: 70%

ε. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: 14 μ. + 2 μ. στέγη

στ. Συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης: 764,436 τ.μ.

ζ. Αποστάσεις (Δ): 4,40 μ.

η. Χρήση: κατοικία

θ. Αξία ανά τ.μ. γης: 13.440 δρχ.

ι. Συντελεστής εμπορικότητας: 1

4. Τα ειδικότερα στοιχεία της πραγματοποίησης της μεταφοράς συντελεστή δόμησης είναι τα εξής:

Η συνολική δομήσιμη επιφάνεια, η οποία εγκρίνεται, να δομηθεί στο ωφελούμενο ακίνητο επιπλέον αυτής που επιτρέπεται σύμφωνα με τους όρους δόμησης που ισχύουν στην περιοχή είναι 229,386 τ.μ., που κατανέμονται στο ισόγειο και αντιστοιχούν σε 53 τ.μ. από ορόφους από το περιγραφόμενο στην παράγραφο 1 βαρυνόμενο ακίνητο.

5. Τα ειδικότερα στοιχεία του ωφελουμένου ακινήτου μετά την έγκριση πραγματοποίησης μεταφοράς συντελεστή δόμησης είναι τα εξής:

α. Θέση ακινήτου: Οδός Θερμοπυλών, Ο.Τ. 429, Βέροια

β. Επιφάνεια ακινήτου: 639,53 τ.μ.

γ. Συντελεστής δεόμησης: 1,5586

δ. Ποσοστό επιτρεπόμενης κάλυψης: 70%

ε. Μέγιστο πραγματοποιούμενο ύψος: 14 μ. + 1,75 μ. στέγη

στ. Συνολική δομήσιμη επιφάνεια: 996,822 τ.μ.

ζ. Τηρούμενη ελάχιστη απόσταση (Δ): 4,70 μ.

η. Χρήση: κατοικία

θ. Εξασφάλιση 2 θέσεων στάθμευσης σε γειτονικό ακίνητο οδός Ουρανίας, Ο.Τ. 113, που απαιτούνται για ΜΣΔ.

ι. Η ανέγερση του κτιρίου στο ωφελούμενο ακίνητο πρέπει να γίνει σύμφωνα με το διάγραμμα κάλυψης σε κλίμακα 1:100, που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την 33687/1995 πράξη του και που αντίτυπό του σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύεται με την παρούσα απόφαση.

6. Πριν τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας στο ωφελούμενο ακίνητο πρέπει:

α. να προσκομισθούν στην αρμόδια περιφερειακή υπηρεσία από τους ενδιαφερομένους πιστοποιητικά από τα αρμόδια υποθηκοφυλακεία ότι η παρούσα απόφαση σημειώθηκε στο περιθώριο των οικείων μερίδων του βαρυνομένου και του ωφελουμένου ακινήτου και βεβαίωση της αρμόδιας κεντρικής υπηρεσίας, ότι ακυρώθηκε ο ονομαστικός τίτλος δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης,

β. να διαπιστωθεί από την αρμόδια περιφερειακή υπηρεσία ότι η παρούσα απόφαση καταχωρήθηκε στο βιβλίο που τηρείται για το Δήμο Βέροιας, σύμφωνα με την παράγραφο 7 της 32913/10.5.1995 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Δ' 341/18.5.1995),

γ. να ελεγχθεί από την αρμόδια περιφερειακή υπηρεσία ότι η πραγματοποίηση μεταφοράς συντελεστή δόμησης που εγκρίνεται με την παρούσα απόφαση είναι εντός των ορίων του 10% του συνόλου των δομησίμων επιφανειών που προκύπτει κατά προσέγγιση από την εφαρμογή των ισχυόντων συντελεστών δόμησης εντός του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Βέροιας.

Άρθρο 2

Ακυρώνεται ο με αρ. 6950 τίτλος δικαιώματος ΜΣΔ ολικώς. Ο με αρ. 7191 τίτλος ακυρώνεται για τμήμα 4 τ.μ. και για το μη χρησιμοποιηθέν τμήμα του 1,64 τ.μ. να εκδοθεί νέος τίτλος υπέρ των δικαιούχων.

Άρθρο 3

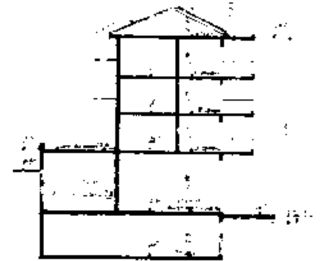
Η ισχύς της παρούσας απόφασης αρχίζει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

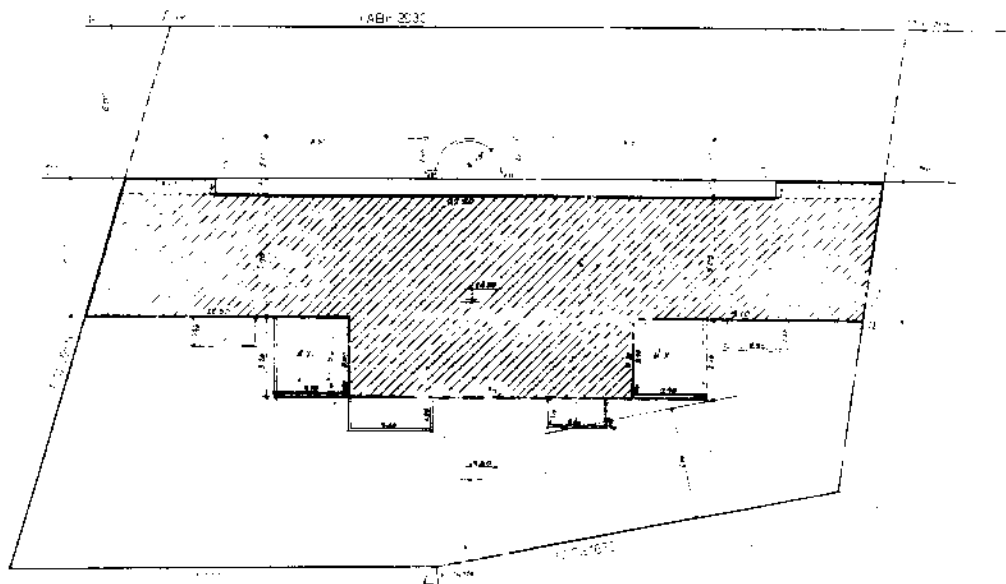
Αθήνα, 13 Οκτωβρίου 1995

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΚΩΣΤΑΣ ΛΑΛΙΩΤΗΣ







1) ΕΜΒΑΔΟΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ
(ΑΒΓΔΕΑ) = 639.53 τ.μ.

2) ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ - ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟΤΗΤΑ
α) Πρόσωπο (ΑΒ) = 29.50 μ.
β) Επιφάνεια = 639.53 τ.μ. > 400.00 τ.μ.
Άρα το οικόπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο αφού τα όρια είναι άρτια και οικοδομήσιμα.

3) ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ
α) Ποσοστό κάλυψης (άρθρο 8 ΓΟΚ/85)
Μέγιστη καλυπτόμενη επιφάνεια: 0.40 × 639.53 τ.μ. = 255.81 τ.μ.
... 0.70 × 639.53 τ.μ. = 447.67 τ.μ.

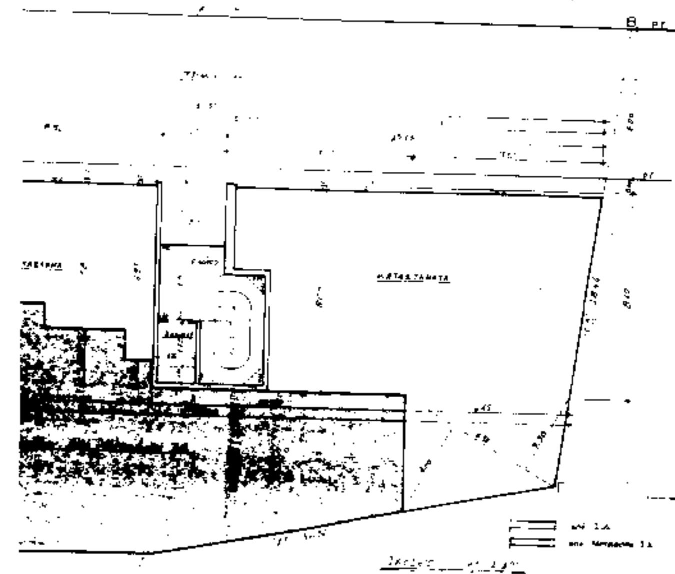
β) Σ.Δ.
... 767.44 τ.μ.
... 767.44 × 30% = 230.23 τ.μ.
Συνολική επιτρεπόμενη δόμηση 767.44 + 230.23 = 997.67 τ.μ.

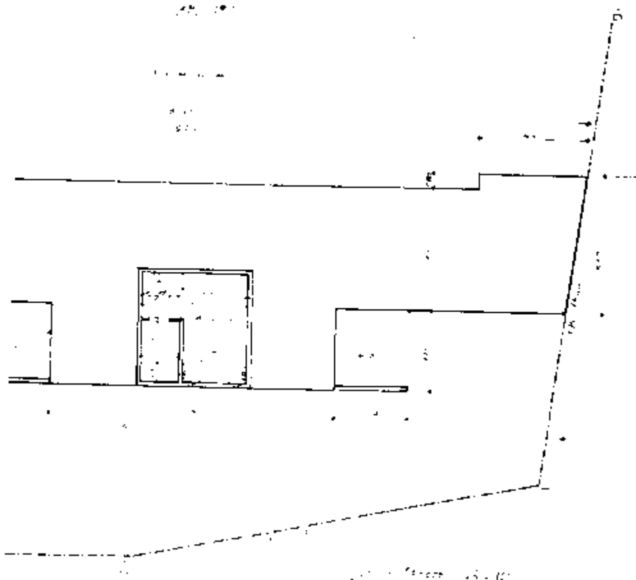
γ) Ύψος
...
... (βοηθητικοί χώροι 2.90 μ.)
δ) ... (άρθρο 10 ΓΟΚ/85)
... της οικοδομής
ε) Ημιυπαίθριοι χώροι - εξώστες (άρθρο ... ΓΟΚ/85)
996.703 τ.μ. × 40% = 398.68 τ.μ.
ζ) Επιτρεπόμενος συντελεστής κατ' όγκον (άρθρο 9 ΓΟΚ/85)
... 3990.69 + 498.83 = 4489.52 m^3
η) Αποστάσεις (άρθρο 9 ΓΟΚ/85)
Δ (απόσταση από όρια οικοπέδου) = 3.00 + 0.10 Η = 3.00 + 0.10 × 14.00 = 3.00 + 1.40 = 4.40 m
θ) Περιφράγματα, άρθρο 15 ΓΟΚ/85
ι) Θέσεις στάθμευσης
Καταστήματα 409.421 m^2 : 100.00 m^2 = 4.09 = 4 θέσεις στάθμευσης
Κατοικίες 527.882 m^2 : 300.00 m^2 = ... = 2 θέσεις στάθμευσης
Άρα χρειάζονται θέσεις στάθμευσης ... θέσεις.

4) ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΟΥΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ
α) Κάλυψη
... = 639.53 − 178.52 − 13.32 = 447.67 m^2 / 639.53 m^2 = 69.99% < 70%

β) Δόμηση
... = 639.53 − 196.58 = 442.95 ...

...





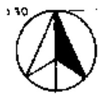
Γ. 33687/93

Αρ. 3055.93

13 Οκτωβρίου 1993

ΓΡΑΦΕΙΟ ΜΕΛΕΤΩΝ
Κ. Α. ΒΑΦΕΙΔΗΣ – ΠΟΛ. ΜΗΧ.
ΕΥ. ΚΩΤΕΛΗ – ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ
Μητροπόλεως 72 Βέροια
τηλ. 21907

ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ	ΚΩΝ/ΝΟΣ ΑΝ. ΒΑΦΕΙΔΗΣ
ΜΕΛΕΤΗ	ΤΡΙΟΡΟΦΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΜΕ ΙΣΟΓΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ - ΥΠΟΓΕΙΟ κ. ΣΤΕΓΗ
ΘΕΣΗ ΕΡΓΟΥ	ΟΔΟΣ ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ - ΒΕΡΟΙΑ Ο.Τ. 429
ΣΧΕΔΙΟ	Διαγραμμα καλυψης
ΑΡ. ΣΧΕΔΙΟΥ	ΑΡΧ. 2
ΚΛΙΜΑΚΑ	1:200
ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	1993
ΣΦΡΑΓΙΣ - ΥΠΟΓΡΑΦΗ	



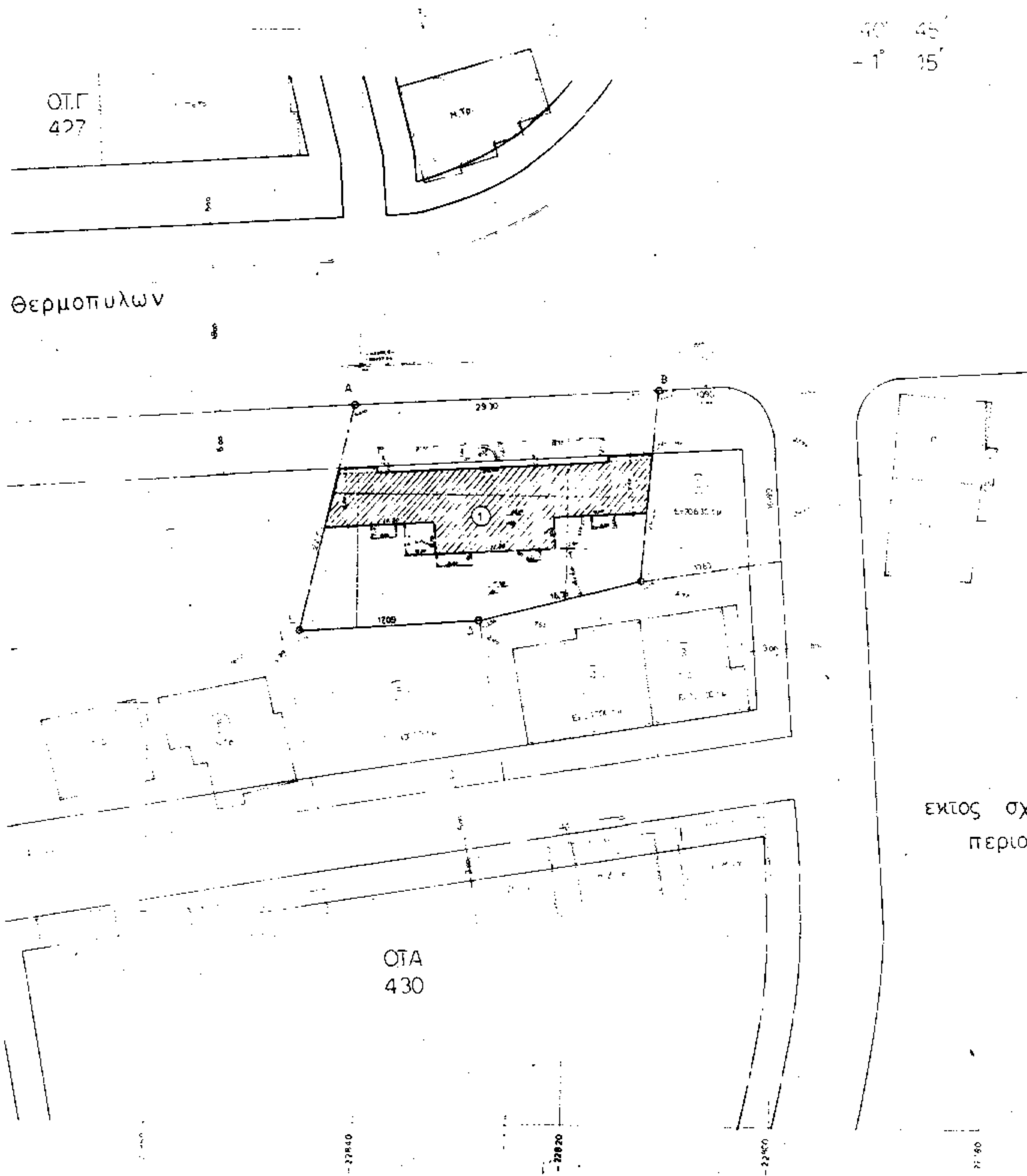
ΒΕΡΟΙΑ

ΟΤΓ
428

οδος Θεσ

ΟΤΓ
429

ΟΤΑ
432


ΟΤ.Γ
427
Θερμοπυλων
Α
Β
ΟΤΑ
430
εκτος σχ
περιο

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ & ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ & ΔΗΜ. ΕΡΓΩΝ

Συνοδευτικό ... Γ.33687/95 ... περί "Εγκρίσεως πραγματοποιήσεως Μ.Σ.Δ. ... του ... σχεδίου του Δ. Βεροιας ... Θερμοπυλών Ο.Τ. 425 ...

Αρ. Φ.3038/95. 6χ 2

... 13 Οκτωβρίου 1995

Κ. Α. ΒΑΦΕΙΔΗΣ - ΠΟΛ. ΜΗΧ.

ΕΥ ΚΩΤΕΛΗ - ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ

21907

ΚΥΡΙΟΣ ...

ΤΡΙΟΡΟΦΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗ ...

ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ - ΥΠΟΓΕΙΟ ΚΑΙ ΣΤΕΓΗ

ΘΕΣΗ ΕΡΓΟΥ ΟΔΟΣ ΘΕΡΜΟ... - ΒΕΡΟΙΑ ΟΤ 429

Τοπογραφικό διάγραμμα

1

1:200

Μάιος 1995

ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ ΝΙΚ. ΚΩΤΕΛΗ

σχεδίου

η χοις